



冲刺阶段专业内容《资产评估基础》

高频考点

第一章 资产评估概述

高频考点 1 资产评估的概念

1. 评估主体：评估机构及其评估专业人员（资产评估师/其他评估从业人员）。
2. 评估客体：资产评估的对象（不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或其他经济权益）。
3. 资产评估专业服务的法律性质

资产评估专业服务受到委托人与资产评估机构依法订立的资产评估委托合同的约束。

4. 资产评估专业服务的内容及成果

内容：指资产评估机构及其评估专业人员对评估对象的价值进行评定估算。

成果：由资产评估机构出具的，系统性、规范性的资产评估报告。它是资产评估机构及其评估专业人员针对评估对象发表专家意见的载体和履行评估合同的劳动成果。

高频考点 2 资产评估的特点

特点	对比
公正性	①技术保证：法定准则，公允的行为规范和业务规范 ②组织保证：无利害关系（独立性）
鉴证性	①资产评估是伴随市场经济发展而产生的经济鉴证类专业服务。 ②这种鉴证活动使资产评估成为当事人各方进行决策的参考依据，资产评估机构及其评估专业人员应当对其评估行为承担相应的专业责任、民事责任和刑事责任。 ③资产评估从事的是价值鉴证，而不是权属鉴证。
咨询性	①资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见，该意见本身并无强制执行的效力； ②资产评估机构及其评估专业人只对结论本身合乎职业规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。



专业性	①从事资产评估的机构形成专业化分工，使得评估活动专业化； ②资产评估机构及其评估人员对资产价值的估计判断，也应建立在专业技术知识和经验的基础之上。
-----	--

第二章 资产评估的基础理论

高频考点 3 劳动价值论

(一) 商品的两因素原理

种类	含义	表现	关系
使用价值	物品和服务能够满足人们某种需要的属性，即物品和服务的有用性	自然属性	是交换价值的物质承担者
交换价值	商品能够通过买卖同其他商品相交换	表现为一种使用价值同另一种使用价值相交换的量的比例关系	是价值的表现形式
价值	凝结在商品中无差别的一般人类劳动（耗费了同样都是人的体力和脑力）	社会属性	是交换价值的基础

1. 商品是用来交换的劳动产品。

2. 商品包含使用价值和价值两个要素，是使用价值和价值的统一。

3. 商品使用价值与价值的联系：

①二者是统一的，是互相依存、互为条件的。作为商品，必须同时具有使用价值和价值两个因素。

②二者又是对立的，是相互排斥、互相矛盾的。

(二) 劳动的二重性

种类	含义	意义
具体劳动	从劳动的具体形态考察的劳动。劳动的具体形态包括劳动目的、劳动对象、劳动工具、操作方法、劳动成果等。	创造了商品的使用价值。
抽象劳动	同质的、无差别地形成商品价值的劳动。所	创造了商品的价值。



动	有劳动都是体力和脑力的支出。（最简单的衡量方式是时间）	是价值的唯一源泉，反映着商品生产者之间的经济关系。 可以比较，按一定比例可以交换。
---	-----------------------------	--

具体劳动和抽象劳动的关系：

具体劳动和抽象劳动是同一劳动过程从不同角度去观察的两个方面。二者在时间上、空间上都是不可分割的。

在商品生产和商品交换的经济关系中，具体劳动需要还原为抽象劳动，人类脑力和体力的耗费才形成价值。

（三）商品价值量的决定

1. 商品的价值量只能由生产商品的社会必要劳动时间决定。
2. 确定商品价值量的社会必要劳动时间随着劳动生产率的变化而变化的。（反比）
3. 商品价值量取决于生产商品的劳动时间，且与劳动时间成正比。
4. 同一劳动在同样的时间内提供的价值量总是相同的，在社会必要劳动时间决定价值的经济中，劳动生产率高的个别价值在还原为社会价值时，会还原为更高的价值。

（四）价值规律

1. 价值规律的作用形式

价值规律发挥作用的形式是价格围绕价值波动。价值决定价格，价格反映价值。

2. 价值规律的重要作用

- ①自发地调节生产资料和劳动力在社会各部门之间的分配。
- ②刺激生产者的积极性（技术创新，加强经营管理，提高劳动生产率）。
- ③优胜劣汰，导致生产者两极分化。

高频考点 4 商品价值

1. 商品价值的来源

价值应分为主观价值和客观价值。

分类	含义	表现
----	----	----



主观价值	是一种物主对财货的主观心理评价。	主观价值的根源在于物品的有用性和稀缺性。
客观价值	是一件物品实现某种客观结果的力量或能力。	客观价值是物品的客观交换价值。 (庞巴维克)

2. 价值量的确定

(1) 价值产生于人们对物品效用的主观评价。

①物品的价值量决定于人们对最后一单位物品的主观评价。

最后一单位物品能满足人的最不重要的欲望即边际欲望的大小所决定。

决定物品价值大小的不是它的最大效用，也不是它的平均效用，而是它的最小效用（边际效用）。

②边际效用的大小是由需求和供给的关系决定的。

③有用性和稀缺性是决定物品价值的最终因素。

(2) 主观评价决定均衡价格。

高频考点 5 需求理论

(1) 影响商品需求数量的主要因素

影响因素	变动关系
商品的价格	反向
消费者的收入水平	正常商品：同向 劣等商品：反向
相关商品的价格	替代品：同向 互补品：反向
消费者的选择偏好	同向（并非一成不变）
对商品价格变动的预期	同向
其他	人口的数量、结构和年龄，政府的消费政策、社会文化习俗等

(2) 需求曲线

由于需求量与市场价格成反比，需求曲线是一条向右下方倾斜的曲线，体现了边

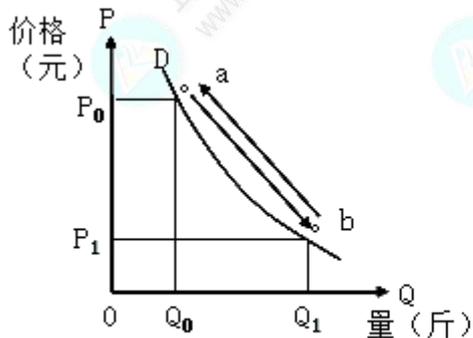


际效用递减规律。

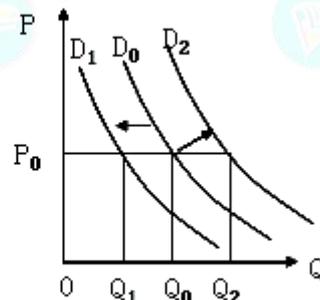
(3) 需求量的变动 vs 需求的变动

需求量的变动：当影响需求的其他因素不变，仅仅是商品价格出现变动时，商品的需求量会沿着需求曲线发生移动。

需求的变动：当商品的价格不变，影响需求的其他因素发生变化时，该商品需求数量的变动表现为需求曲线的位置发生移动。



价格变化对需求量的影响



消费者收入变化引起的需求曲线变化

(4) 需求关系的特殊情形

商品类别	替代效应与价格的关系	收入效应与价格的关系	总效应与价格的关系	需求曲线的形状
正常商品	反方向变化	反方向变化	反方向变化	向右下方倾斜
低档商品	反方向变化	同方向变化	反方向变化	向右下方倾斜
吉芬商品	反方向变化	同方向变化	同方向变化	向右上方倾斜

凡勃伦效应：炫耀性消费。

高频考点 6 供给理论

(1) 影响商品供给数量的主要因素

影响因素	变动关系
商品的自身价格	同向
与其相关的其他商品	某种商品价格未变，但与其相关的其他商品的价格发生



的价格	变化，也会导致供给量出现变化
对商品价格变动的预期	同向
生产商数量	同向
生产的成本	反向
生产的技术水平	同向

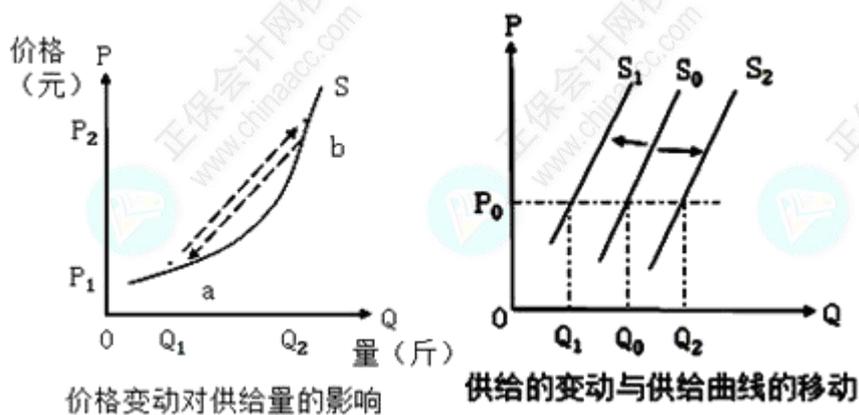
(2) 供给曲线

由于供给量与市场价格成正比，供给曲线是一条由向右上方倾斜的曲线。

(3) 供给量的变动 vs 供给的变动

供给量的变动：当影响供给的其他因素不变，仅仅是商品价格出现变动时，该商品的供给量会沿着供给曲线发生移动。

供给的变动：当商品的价格不变，影响供给的其他因素发生变化时，该商品供给数量的变动表现为供给曲线的位置发生移动。



(4) 供求均衡

供给和需求变动对价格和数量产生的影响（画图+常识）

	供给不变	供给增加	供给减少
需求不变	Q 不变, P 不变	P 下降, Q 增加	P 上升, Q 减少
需求增加	P 上升, Q 增加	P 不确定, Q 增加	P 上升, Q 不确定
需求减少	P 下降, Q 减少	P 下降, Q 不确定	P 不确定, Q 减少

第三章 资产评估法律制度与准则

高频考点 7 资产评估法律制度体系

2016 年 7 月 2 日，第十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过《中华人



《中华人民共和国资产评估法》

类型	文件
法律	XX 法
行政法规	条例、办法、规定、细则
财政部门规章、规范性文件	《资产评估行业财政监督管理办法》 《资产评估基本准则》 《资产评估师职业资格制度暂行规定》 《资产评估师职业资格考试实施办法》
自律管理制度	《中国资产评估协会章程》 会员管理办法、执业准则、职业道德准则

高频考点 8 评估程序

1. 委托人选择评估机构

原则：

- ①自愿原则。
- ②合法性原则：委托人选择的必须是符合《资产评估法》规定的评估机构。
- ③协商委托：评估事项涉及两个以上当事人的，由全体当事人协商委托评估机构。
- ④委托开展法定评估业务，委托人应当依法选择评估机构。

2. 订立评估委托合同

一般应采取书面形式。

3. 对承办评估业务的评估专业人员的要求。

对受理的评估业务，评估机构应指定至少两名评估专业人员承办。属于法定评估业务的，评估机构应指定至少两名评估师承办。

4. 现场调查

手段：询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等。

5. 评估方法选择

除依据评估准则只能选择一种评估方法外，应选择两种以上评估方法。

6. 评估档案保管期限的要求。

评估档案的保存期限不少于 15 年，属于法定评估业务的，评估档案的保存期限



不少于 30 年。

高频考点 9 资产评估人员的监管

- ①应接受财政部门的监管。
- ②只能在一个资产评估机构从事业务。
- ③资产评估专业人员应当与资产评估机构签订劳动合同，建立社会保险缴纳关系，按照国家有关规定办理人事档案存放手续。（不能挂靠）
- ④不得签署本人未承办业务的资产评估报告或者有重大遗漏的资产评估报告。
- ⑤未取得资产评估师资格的人员，不得签署法定资产评估业务资产评估报告，其签署的法定资产评估业务资产评估报告无效。
- ⑥资产评估专业人员应当接受资产评估协会的自律管理和所在资产评估机构的自主管理，不得从事损害资产评估机构合法利益的活动。
- ⑦加入资产评估协会的资产评估专业人员，平等享有章程规定的权利，履行章程规定的义务。

高频考点 10 机构自主管理（资产评估机构）

1. 不具备两名以上资产评估师条件的资产评估机构，不得开展法定资产评估业务。
2. 资产评估机构应当指定一名取得资产评估师资格的本机构合伙人或者股东专门负责执业质量控制。
3. 集团化发展实行统一管理
在质量控制、内部管理、客户服务、企业形象、信息化等方面，对设立的分支机构实行统一管理，或者对集团成员实行统一政策。
分支机构应在授权范围内，依法从事资产评估业务，并以资产评估机构的名义出具资产评估报告。
4. 资产评估机构和分支机构应当在每年 3 月 31 日之前，分别向所加入的资产评估协会报送下列材料：
 - （1）资产评估机构或分支机构基本情况；
 - （2）上年度资产评估项目重要信息；



(3) 资产评估机构建立职业风险基金或者购买职业责任保险情况。购买职业责任保险的，应当提供职业责任保险保单信息。

高频考点 11 国有资产的分类

依据	分类	内容
资产表现形态	企业国有资产	金融企业国有资产、非金融企业国有资产
	行政事业性国有资产	国家机关和事业单位依法占有、使用和处分的国有资产。
	资源性国有资产	国家依法拥有的自然资源，包括土地、矿藏、水源、林地、草场、水域等，根据现行法律法规的规定，大多数自然资源属于国家所有。

第四章 资产评估法基本事项

高频考点 12 评估委托人

1. 概念

- ① 资产评估委托人应当与评估机构订立委托合同。
- ② 委托人可以是一个，也可以是多个，可以是法人也可以是自然人。

2. 评估委托人的权利

- ① 评估委托人有权自主选择符合《资产评估法》规定的评估机构，任何组织或者个人不得非法限制或者干预。
- ② 评估委托人有权要求与相关当事人及评估对象有利害关系的评估专业人员回避。
- ③ 当评估委托人对资产评估报告结论、评估金额、评估程序等方面有不同意见时，可以要求评估机构解释。
- ④ 评估委托人认为评估机构或者评估专业人员违法开展业务的，可以向有关评估行政管理部门或者行业协会投诉、举报，有关评估行政管理部门或者行业协会应当及时调查处理，并答复评估委托人。

3. 评估委托人的义务

- ① 评估委托人不得对评估行为和评估结果进行非法干预，不得串通、唆使评估机



构或者评估专业人员出具虚假评估报告。

②评估委托人应当按照合同约定向评估机构支付费用，不得索要、收受或者变相索要、收受回扣。

③评估委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

④评估委托人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，不得滥用评估报告及评估结论。

⑤委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。

高频考点 13 产权持有人

1. 概念

当评估委托人与评估对象的产权持有人不是同一主体时，资产评估专业人员在对评估对象实施评估时需要通过委托人协调产权持有人配合工作。

2. 权利与义务

目前我国资产评估法中没有单独规范产权持有人（或被评估单位）权利与义务的相关条款。

当评估委托人与评估对象的产权持有人不是同一主体时，

①在委托合同中直接约定；

②一般通过约定委托人的协调义务及责任加以实现。

高频考点 14 资产评估对象和评估范围

（一）资产评估对象

《资产评估法》所表述的评估对象包括不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益。

《资产评估行业财政监督管理办法》所表述的评估对象包括单项资产、资产组合、企业价值、金融权益、资产损失或者其他经济权益。

（二）资产评估范围

（1）单项资产



当资产评估对象是单项资产时，评估范围是对该项资产边界的描述。

① 机器设备

通常要明确是否包含与设备本体相关的附件以及设备的基础、安装工程、附属设施等。

对已安装机器设备的评估，在评估目的要求机器设备原地持续使用的条件下，评估范围通常包含设备本体以及附件、基础、安装工程、附属设施等；

对于拟变现处置的机器设备，评估范围可能只包括设备本体及附件，同时还要根据委托约定确定是否包括设备的拆除等费用。

② 房地产评估项目的评估对象是企业拥有的一幢已出租的房地产

如果评估目的是为企业对投资性房地产的公允价值计量提供价值参考时，评估结论应当反映房地产的产权人及其作为房地产的出租人对该房地产享有的权益，评估中应当考虑租赁合同对该房地产价值的影响，评估范围不包含承租人对该房地产的权益。

如果评估目的是为确定被征收房屋价值的补偿提供价值参考，评估结论反映的是该被征收房地产的市场价值，并且根据《国有土地上房屋征收评估办法》，不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响，确定评估范围时就无需考虑租赁合同的影响。但评估专业人员应当在相关资产评估报告中如实披露评估对象已经租赁的事实和租赁合同对出租人义务等条件的约定。

③ 商标

当权利人专人注册商标专用权，即所有权转让时，评估对象应当是该注册商标的专用权，评估范围应当包括构成该商标专用权的全部权利。

当权利人将其持有商标的部分权利许可他人使用时，评估对象为商标许可权，评估范围是被授权人在许可范围内使用该商标的权利。

(2) 资产组合

资产组合的评估范围一般是由组成该资产组合的资产构成，当资产组合的评估对象是资产组的权益时，其评估范围是组成该资产组合的全部资产与负债。

(3) 整体企业

当评估对象为企业整体权益、股东全部权益和股东部分权益时，评估范围包括被评估企业的全部资产和负债，包括可辨识的资产和不可辨识的资产（如商誉等）。

企业进行股份制改建过程中，当评估对象为企业的可用于出资的资产及负债时，评估范围可以包括企业的存货、房地产、设备、专利权、商标专用权、股权等法律法规允许出资的资产及负债，但不包括法律法规不允许出资的资产，如商誉。

高频考点 15 资产评估基准日与报告日

（一）资产评估基准日

1. 委托人需要评估机构评估在什么时间点上的价值。
2. 分为现时性评估、追溯性评估、预测性评估。国有资产评估大多为现时性评估，其他资产评估可以根据经济行为的性质和对评估结论的使用要求妥善选择评估基准日。

（二）资产评估报告日

1. 资产评估报告日通常为评估结论形成的日期。
2. 在评估基准日到评估报告日之间，如果被评估资产发生重大变化，评估机构负有了解和披露这些变化以及可能对评估结论产生影响的义务。评估报告日后，评估机构不再负有对被评估资产重大变化进行了解和披露的义务。
3. 资产评估基准日后的期后事项的处理原则

评估机构和评估专业人员需要采用适当的方式，对评估专业人员撤离评估现场后至评估报告日之间，被评估资产所发生的相关事项以及市场条件发生的变化进行了解，并分析判断该事项和变化的重要性，对于较重大的事项应该在评估报告中披露，并提醒报告使用人注意该期后事项对评估结论可能产生的影响；如果期后发生的事项非常重大，足以对评估结论产生颠覆性影响，评估机构应当要求评估委托人更改评估基准日重新评估。

高频考点 16 价值类型

（一）种类

1. 市场价值

市场价值是在适当的市场条件下，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行公平交易的价值估计数额。

2. 投资价值

投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

3. 在用价值

在用价值是指将评估对象作为企业、资产组的组成部分或者要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业、资产组的贡献的价值估计数额。

4. 清算价值

①清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

②退出价。

5. 残余价值

拆零变现价值估计数额。

评估对象无法或者不宜整体使用。

6. 其他价值类型

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

(二) 选择的影响因素

- ①评估目的（根本因素）；
- ②市场条件；
- ③评估对象自身条件（自身的功能，使用方式）；
- ④与评估假设的相关性。

第五章 资产评估程序

高频考点 17 明确业务基本事项

(一) 资产评估业务基本事项

- ①委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人
- ②评估目的
- ③评估对象和评估范围
- ④价值类型
- ⑤评估基准日



- ⑥资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；
- ⑦评估报告使用范围
- ⑧评估报告提交期限和方式
- ⑨评估服务费及支付方式
- ⑩委托人、其他相关当事人与资产评估机构、资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的事项

(二) 资产评估机构业务受理分析

1. 专业能力分析与评价

可行措施：聘请专家协助工作、利用或引用专业机构的工作成果。

2. 独立性分析与评价

方法：关联关系筛查、申报、核查

3. 业务风险分析与评价

来自委托人和产权持有人的风险；评估目的；评估对象；评估报告使用。

4. 综合分析评价

高频考点 18 评估资料及其分类

分类标准	资料
具体内容	权属证明资料
	财务会计信息
	其他评估资料（询价资料、交易案例、检查记录、鉴定报告、行业资讯、政府文件、专业报告等）
具体来源	直接从市场等渠道独立获取的资料
	从委托人、产权持有人等相关当事人处获取的资料
	从政府部门、司法机关及各类专业机构和其他组织获取的资料

第六章 资产评估方法

高频考点 19 市场法评估的直接比较法

直接比较法（依据：参照物成交价格）

具体方法	分类	适用范围	公式
------	----	------	----



1. 现行市价法		价值内涵相同	= 参照物成交价格
2. 市价折扣法		交易条件差异	= 参照物成交价格 × (1 - 价格折扣率)
3. 功能价值类比法	生产能力比例法 (线性关系)	功能差异	= 参照物成交价格 × $\frac{\text{评估对象生产能力}}{\text{参照物生产能力}}$
	规模经济效益指数法 (指数关系)		= 参照物成交价格 × $\left(\frac{\text{评估对象生产能力}}{\text{参照物生产能力}}\right)^x$
4. 价格指数法	定基价格指数	时间间隔	= 参照物资产交易价格
			$\times \frac{\text{评估基准日资产定基价格指数}}{\text{参照物交易日资产定基价格指数}}$
	环比价格指数		= 参照物资产交易价格 × 参照物交易日至评估基准日各期环比价格指数乘积
			= 参照物资产交易价格 × 参照物交易日至评估基准日各期 (1 + 环比价格变动指数) 乘积
5. 成新率价格调整法		新旧程度差异	= 参照物成交价格 × $\frac{\text{评估对象成新率}}{\text{参照物成新率}}$
$\text{资产成新率} = \frac{\text{资产的尚可使用年限}}{\text{资产的已使用年限} + \text{资产的尚可使用年限}} \times 100\%$			
6. 市场售价		功能、市场	= 参照物售价 + 功能差异值 + 时间差异值

价类比法		条件和销售 时间差异	+...+交易情形差异值 =参照物售价×功能价值修正系数×交易时 间修正系数×...×交易情形修正系数
7. 价值比 率法		价值比率 (经济参数 或经济指 标)	$\frac{\text{价值(权益价值、企业价值)}}{\text{参数(净利润、收入)}}$
①上市公 司比较法	成本市价法		$=\text{参照物成交价} \times \frac{\text{评估对象现行合理成本}}{\text{参照物现行合理成本}}$
②交易案 例比较法			$=\text{合理成本} \times \text{参照物成本市价率}$
	市盈率倍 数法	企业价值的 评估	$=\text{收益额(净利润)} \times \text{参照物市盈率}$

高频考点 20 收益法——货币时间价值

项目	公式	系数符号	系数名称
复利终值	$F=P(1+r)^n$	$(F/P, r, n)$	复利终值系数
复利现值	$P=F(1+r)^{-n}$	$(P/F, r, n)$	复利现值系数
普通年金终值	$F=A[(1+r)^n-1]/r$	$(F/A, r, n)$	普通年金终值系数
偿债基金	$A=F_A r / [(1+r)^n-1]$	$(A/F, r, n)$	偿债基金系数
普通年金现值	$P=A[1-(1+r)^{-n}]/r$	$(P/A, r, n)$	普通年金现值系数
投资回收额	$A=P_A r / [1-(1+r)^{-n}]$	$(A/P, r, n)$	投资回收系数

项目	公式
预付年金	预付年金现值 = $(1+r) \times$ 普通年金的现值
	预付年金现值系数 = $(1+r) \times$ 普通年金的现值系数
	即：普通年金现值系数期数减 1，系数加 1
	预付年金终值 = $(1+r) \times$ 普通年金的终值
	预付年金终值系数 = $(1+r) \times$ 普通年金终值系数



	即：普通年金终值系数期数加 1，系数减 1
递延年金	$=A \times (P/A, r, n) \times (P/F, r, m)$ $=A \times [(P/A, r, m+n) - (P/A, r, m)]$ $=A \times (F/A, r, n) \times (P/F, r, m+n)$ m: 递延期, n: 连续收支期
互为倒数	复利终值系数与复利现值系数; 偿债基金系数与年金终值系数; 投资回收系数与年金现值系数

高频考点 21 收益法——主要参数

1. 收益额

- ①收益额是资产未来预期收益额，而不是资产的历史收益额或现实收益额；
- ②用于资产评估的收益额通常是资产的客观收益，而不一定是资产的实际收益。
- ③净现金流量。

预测资产未来收益的方法：

- a. 时间序列法
- b. 因素分析法

2. 折现率

确定折现率的方法：

①加和法

折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率

②资本资产定价模型。

$$R = R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s$$

③资本成本加权法

折现率 = 付息负债占企业整体权益的比重 × 付息负债利息率 × (1 - 所得税率) + 所有者权益占企业整体权益的比重 × 所有者权益投资报酬率

3. 收益期限

分类：分为有限期和无限期（永续）

高频考点 22 成本法的主要参数

参数	含义	方法	公式
重置成本	现行再取得成本，社会一般生产力水平的客观必要成本	重置核算法 价格指数法 功能价值类比法 统计分析法	复原重置成本：相同的全新资产 更新重置成本：具有同等功能的全新资产
实体性贬值	有形损耗，使用及自然力的作用	观察法 使用年限法 修复费用法	$\text{资产实体性贬值率} = \frac{\text{资产实体性贬值}}{\text{资产重置成本}}$
功能性贬值	技术进步引起的资产功能相对落后	超额投资成本 超额运营成本	净超额运营成本折现
经济性贬值	外部条件的变化引起的资产闲置、收益下降	间接算法 直接算法	
综合成新率		年限成新率 勘察成新率	加权平均

重置成本	含义	公式
重置核算法	购买型：购置价 自建型：料、工、费及必要的资金成本和开发者的合理收益 需要安装：购置价、运杂费、安装调试费以及其他必要费用 不需要安装：购置价	
价格指数法	历史成本 （账面价值）	$= \text{资产的历史成本} \times \text{价格指数}$ $= \text{资产的历史成本} \times (1 + \text{价格变动指数})$



功能价值类 比法	生产能力比例法	$= \text{参照物重置成本} \times \frac{\text{评估对象年产量}}{\text{参照物年产量}}$
	规模经济效益指数法	$= \text{参照物重置成本} \times \left(\frac{\text{评估对象的产量}}{\text{参照物资产的产量}} \right)^x$
统计分析法		$\text{调整系数} K = \frac{\text{重置成本}}{\text{历史成本}}$ $= \sum \text{某类资产账面历史成本} \times K$

实体性贬值	含义	公式
观察法	判断成新率	$= \text{重置成本} \times \text{资产实体性贬值率}$ $= \text{重置成本} \times (1 - \text{资产实体性成新率})$
使用年限法		$= \text{重置成本} \times \text{资产实体性贬值率}$ $\text{资产实体性贬值率} = \frac{\text{实际已使用年限}}{\text{总使用年限}}$ 实际已使用年限 = 名义已使用年限 × 资产利用率 $\text{资产利用率} = \frac{\text{截至评估日资产累计实际利用时间}}{\text{截至评估日资产累计法定利用时间}}$
修复费用法	恢复到其全新状态的修复费用	

第七章 资产评估报告与档案

高频考点 23 评估报告的基本要求

1. 陈述的内容应当清晰、准确，不得有误导性的表述
2. 应当提供必要信息，使资产评估报告使用人能够正确理解和使用评估结论
3. 详略程度可以根据评估对象的复杂程度、委托人的要求合理确定
4. 评估程序受限对评估报告出具的要求
5. 签字印章要求

①一般

至少两名承办该项业务的资产评估专业人员签名+加盖资产评估机构印章



②法定评估业务

至少两名承办该项业务的资产评估师签名+加盖资产评估机构印章

6. 语言及汇率要求

①中文。需同时出具中外文资产评估报告的，中外文资产评估报告存在不一致的，应当以中文资产评估报告为准。

②人民币。使用其他币种的，应注明该币种在评估基准日与人民币的汇率。

7. 评估结论的使用有效期

现时性评估报告评估结论有效的前提：

①评估基准日至经济行为日期间市场无重大变化

②评估基准日至经济行为日间隔不超过一年

高频考点 24 国有资产评估报告评估结论

应当说明不同评估方法结果的差异及其原因和最采用两种或两种以上方法进行	终确定评估结论的理由
企业价值评估时	评估结论应含有“评估结论根据以上评估工作得出”的字样
存在多家被评估单位的	应当分别说明其评估价值
不纳入评估汇总表的评估结论	应当单独列示

高频考点 25 资产评估档案——工作底稿的内容

一、管理类工作底稿

1. 资产评估业务基本事项的记录；
2. 资产评估委托合同；
3. 资产评估计划；
4. 资产评估业务执行过程中重大问题处理记录；
5. 资产评估报告的审核意见。

二、操作类工作底稿

1. 现场调查记录与相关资料

①委托人或其他相关当事人提供的资料





②现场勘查记录、书面询问记录、函证记录

③其他相关资料

2. 收集的评估资料

①市场调查及数据分析资料

②询价记录

③其他专家鉴定及专业人士报告

④其他相关资料

3. 评定估算过程记录

①重要参数的选取和形成过程记录

②价值分析、计算、判断过程记录

③评估结论形成过程记录

④与委托人或者其他相关当事人的沟通记录

⑤其他相关资料

高频考点 26 资产评估档案的归集和管理

1. 归集期限

一般：资产评估报告日后 90 日内。

重大或者特殊项目：评估结论使用有效期届满后 30 日内。

2. 保管期限

一般评估业务：自资产评估报告日起，不少于 15 年。

法定评估业务：自资产评估报告日起，不少于 30 年。

集中统一管理，不得有原制作人单独分散保存。

不得非法删改或销毁。

3. 保密与查阅

评估机构、资产评估专业人员有责任为客户保密。

除下列情形外，资产评估档案不得对外提供：

- 国家机关依法调阅的；
- 资产评估协会依法依规调阅的；
- 其他依法依规查阅的。



本机构评估专业人员需要查阅评估档案，应按规定办理借阅手续。

第八章 资产评估的职业道德与法律责任

高频考点 27 职业道德基本要求

诚实守信、勤勉尽责、谨慎从业，独立、客观、公正。

1. 诚实守信：放在首位。

2. 勤勉尽责：3 要求

(1) 执业过程中必须严格执行资产评估准则，不得随意背离；

(2) 以追求评估结论的客观性、公正性为工作目标，来检查自己的执业行为，做到勤勉尽责；

(3) 资产评估机构及其专业人员不可以使用敷衍的手段，规避应尽的努力。

3. 谨慎从业

(1) 在洽谈业务前，资产评估机构及其资产评估专业人员应对自身专业能力进行评价，对客户的诚信和财务状况、评估业务的风险水平进行判断；

(2) 在受理业务后，对评估目的和风险控制要求制定评估计划；

(3) 在业务实施环节，认真履行现场调查、资料收集及检查验证等评估程序实施要求；

(4) 在信息披露方面，充分提示和披露可能影响评估报告理解和使用的风险等，这都体现了谨慎从业的执业要求。

4. 独立

(1) 坚持独立性是资产评估的核心原则。

(2) 独立性受到损害时的处理

资产评估机构、资产评估专业人员、外聘专家应对由此可能产生的影响和能够采取的措施进行分析判断，如果相关损害会影响其得出公正的评估结论，则应拒绝进行评估活动、拒绝发表评估意见。

(3) 可能影响独立性情形

资产评估机构及其资产评估专业人员或者其亲属与委托人或者其他相关当事人之间存在经济利益关联、人员关联或者业务关联。

5. 客观





以事实为依据，客观地发表评估意见。

6. 公正

公正性要求资产评估机构和资产评估专业人员，在从事资产评估业务过程中，遵守国家有关法律、法规及行业准则，独立、客观执业，公正发表资产评估意见，不得损害委托人、其他当事人的合法权益和公共利益。

资产评估机构及其资产评估专业人员：不应当故意以牺牲一方的利益使另外的当事方受益，包括偏袒、迁就委托人的不当诉求，故意出具对其他当事人，甚至社会公众不利的评估报告。

高频考点 28 法律责任——行政责任

1. 原则

处罚法定、公正公开、一事不再罚、处罚与教育相结合、保障权利。

- ①第一个处理尚未失去效力时，不能基于同一事实和理由给予第二次处理。
- ②如果第一个处理确属不当，行政主体也应先行撤销，再作重新处理。
- ③一个行为一次处罚。对于行为人的同一个违法行为，行政主体不能给予两个以上相同种类的处罚。
- ④对于行为人的同一个违法行为，无论触犯几个法律条文、构成几个处罚理由、由几个行政主体实施处罚，只能给予一次罚款。

2. 追究时效

根据我国行政处罚法，从违法行为发生之日起计算（违法行为有连续或者继续状态的，从行为终了之日起计算），

违法行为在二年内未被发现的，不再给予行政处罚。法律另有规定的除外。

3. 相关法律规定：《资产评估法》

①签署、出具虚假评估报告的责任

适用对象	执法主体	处罚措施
评估专业人员	评估行政管理部门	责令其停止从业两年以上五年以下； 情节严重的，责令其停止从业五年以上十年以下； 有违法所得的，没收违法所得； 构成犯罪的，依法追究刑事责任，终身不得从事评估业



		务。
评估机构		责令其停业六个月以上一年以下； 情节严重的，由工商行政管理部门吊销其营业执照； 有违法所得的，没收违法所得，处违法所得一倍以上五倍以下罚款； 构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

②评估机构未经工商登记从业的责任。

由工商行政管理部门责令其停止违法活动；有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款。

③评估专业人员违反其他禁止性规定的责任。

评估专业人员违反规定，有下列情形之一的，由有关评估行政管理部门予以处理：

处理措施：

予以警告，可以责令停止从业六个月以上一年以下；

情节严重的，责令停止从业一年以上五年以下；

有违法所得的，没收违法所得；

构成犯罪的，依法追究刑事责任。

④评估机构违反其他规定的责任。

评估机构违反规定，有下列情形之一的，由有关评估行政管理部门予以处理：

处理措施：

予以警告，可以责令其停业一个月以上六个月以下；

情节严重的，由工商行政管理部门吊销其营业执照；

有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；

构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

⑤未按要求备案或不符合设立条件

对于评估机构未按《资产评估法》第十六条的要求备案或者不符合第十五条规定的设立条件，该条规定由有关评估行政管理部门责令改正；拒不改正的，责令停业，可以并处一万元以上五万元以下罚款。

⑥对屡次违法增加处罚的规定。

评估机构、评估专业人员在一年内累计三次因违反本法规定受到责令停业、责令



停止从业以外处罚的,有关评估行政管理部门可以责令其停业或者停止从业一年以上五年以下。

高频考点 29 法律责任——民事责任

一、民事责任的种类

1. 发生根据: 合同责任, 侵权责任, 其他责任
2. 具有财产内容: 财产责任, 非财产责任
3. 财产范围: 无限责任, 有限责任
4. 由单方或相互承担: 单方责任, 双方责任
5. 承担民事责任主体的数量: 单独责任, 共同责任(按份责任, 连带责任, 不真正连带责任)
6. 是否以当事人具有过错为条件: 过错责任, 无过错责任, 公平责任

二、诉讼时效

1. 特殊时效优于普通时效。

种类	时效	计算起点
一般诉讼时效	三年	自权利人知道或者应当知道权利受到损害以及义务人之日起。
特殊诉讼时效		国际货物买卖合同和技术进出口合同的诉讼时效为四年
		因产品缺陷造成损害的请求权最长保护期为十年
		自权利受到损害之日起超过二十年的, 人民法院不予保护。有特殊情况的, 人民法院可以根据权利人的申请决定延长。

2. 不适用诉讼时效的请求权

- ①请求停止侵害、排除妨碍、消除危险;
- ②不动产物权和登记的动产物权的权利人请求返还财产;
- ③请求支付抚养费、赡养费或者扶养费;
- ④依法不适用诉讼时效的其他请求权。

3. 诉讼时效遵从法定, 当事人约定无效, 预先放弃无效。

4. 法院不得主动适用诉讼时效。





高频考点 30 法律责任——刑事责任

1. 提供虚假证明文件罪、出具证明文件重大失实罪

(1) 应承担的刑事责任（刑法第二百二十九条）

违法主体	违法行为	处罚
承担资产评估、验资、验证、会计、审计、法律服务等职责的中介组织的人员	故意提供虚假证明文件	处五年以下有期徒刑或拘役，并处罚金。
	提供与证券发行、重大资产交易、涉及公共安全的重大工程、项目相关的证明文件	处五年以上十年以下有期徒刑，并处罚金。 如果同时索取他人财物或者非法收受他人财物构成犯罪的，依照处罚较重的规定定罪处罚。
	严重不负责任，出具的证明文件有重大失实，造成严重后果	处三年以下有期徒刑或拘役，并处或单处罚金。

(2) 构成特征

构成特征	提供虚假证明文件罪	出具证明文件重大失实罪
特定主体	①中介组织的人员 ②上述中介机构及其直接负责的主管人员和其他直接责任人员。	
行为	行为人实施了故意提供虚假证明文件的 行为。 ①虚假证明文件既包括伪造的证明文件，也包括内容虚假的证明文件。 ②犯罪行为人提供虚假证明文件必须属于主观故意行为，即明知所提供的证明文件存在虚假仍决定提供。	行为人提供的证明文件存在重大失实。 ①所指的证明文件与“提供虚假证明文件罪”相同。 ②“重大失实”指的是出具的证明文件存在重大的不符合实际的内容。
行为人的责任（主要	行为人存在犯罪的故意。	行为人主观不存在犯罪故意，但存在严重不负责任的过失。



区别)		这种过失或者表现为该为的不为，或者表现为不认真而为。
严重性	就违法犯罪行为及过程的性质、影响的范围与后果、造成的危害程度而言的。比如犯罪手段恶劣、造假次数多或程度严重、给国家或相关当事人利益造成严重损害等。	提供重大失实证明文件的后果，给国家或相关当事人造成严重损失或者产生了特别恶劣的影响等。
侵犯的客体	破坏市场秩序，损害其他市场主体对中介组织公正性的信赖。本质危害是损害了市场条件下人们对中介组织及其人员的基本信赖。	

2. 单位犯扰乱市场秩序罪

对单位处罚金，并对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依照本节各条的规定处罚。（双罚制）

单位：指公司、企业、事业单位、机关、团体。

罪行包括：损害商业信誉、商品声誉，虚假广告，串通投标，合同诈骗，组织领导传销活动，非法经营，强迫交易，伪造、倒卖伪造的有价票证，倒卖车票、船票，非法转让、倒卖土地使用权，提供虚假证明文件，出具证明文件重大失实，逃避商检罪。

第九章 国际和国外评估准则

高频考点 31 资产准则

资产准则包括对特定类型资产的相关要求，当评估特定类型的资产时，必须同时遵循基本准则和资产准则的要求。资产准则包括对价值有影响的各类资产特征的某些背景信息，也包括使用通用评估途径和方法时，与特定资产相关的附加要求。

国际评估准则 200—企业和企业权益

国际评估准则 210—无形资产

国际评估准则 220—非金融负债

国际评估准则 230—存货

国际评估准则 300—厂房和设备



国际评估准则 400—不动产权益

国际评估准则 410—开发性不动产

国际评估准则 500—金融工具

